



IMOBILIÁRIA

CRECI 821-J

CENTRAL

ADMINISTRA, COMPRA E VENDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 11.415.839/0001/07, com endereço à Av. presidente Vargas nº. 848 Jardim Central, na cidade de Dourados-MS, empresa especializada no ramo imobiliário, devidamente inscrita no CRECI sob o n.º821-J, 14ª REGIÃO/MS, representada por Sr. Odair José Araújo Rosa, Técnico em Transações Imobiliária, CRECI n.º 4534,14ª região/MS, procedeu a vistoria do imóvel sendo um terreno determinado com lote 02 da quadra 17 do loteamento fechado denominado HECTARES PARK & RESORT com área medindo 944,41m² no município de Dourados/MS – MS.

1- INTERESSADO:

PARIS CONSTRUTORA LTDA empresa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 29.267.913/0001-50 com sede e foro na cidade à Rua João Rosa Góes nº 2190 – Vila Progresso nesta cidade de Dourados/MS.

2 - OBJETIVO:

Este Laudo tem o objetivo de determinar o valor de mercado para **VENDA** do imóvel(terreno) situado na Rua Alameda da Fazenda nº 290 no condomínio fechado denominado HECTARES PARK & RESOLT no Município de Dourados – MS, imóvel este descrito nos termos das matrícula n.º 139.763 imóvel registrado no cartório de imóveis da Comarca de Dourados/MS.

3 - PROPRIETÁRIO:

PARIS CONSTRUTORA LTDA, empresa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 29.267.913/0001-50 com sede e foro na cidade à Rua João Rosa Góes nº 2190 – Vila Progresso nesta cidade de Dourados/MS.

4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de documentos, registro apresentados, sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas "in loco".

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

Ao analisar os documentos e a visita ao local ficou constatado que o terreno identificada na certidão de registro, com uma área de 944,41m² de área total do terreno dados extraídos da Matrícula nº 139.763.

Por fugir às finalidades precípua deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, reserva legal, etc; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.



O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1- Localização

Situado a Rua Alameda da Fazenda nº 290 no lote 02 da quadra 17 no loteamento denominado HECTARES PARK & RESORT de formato alinhamento predial da Alameda da Lenha, perímetro urbano desta cidade com área de 944,41m² dentro das seguintes confrontações: Ao norte 26,35 m² em curva com raio 731,43 m² com Alameda da Fazenda; Ao Sul 27,61 m² com curva de raio 766,43 m² sendo: 0,83 m² com parte do lote 14 e 26,78 m² com lote 1; Leste 35m² com lote 03; Ao Oeste: 35m² com o lote 01, com matrícula nº 139.763 registrado no cartório de imóveis da cidade de Dourados/MS.

5.2 - Acesso

O acesso ao imóvel é pela Avenida Dom Redovino – acesso a Eco-Ville.

5.3 - Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando é de ótima localização, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. É dotada de toda infraestrutura urbana tais como: luz, ruas cascalhada, e está servida dos principais serviços públicos e privado.

5.4 - Descrição do imóvel

5.4.1- Terreno

O imóvel situada em localização privilegiada saída bairro nobre da cidade de Dourados/MS em condomínio fechado com total segurança, com área total de 944,41m².

O terreno com relevo plano e estando em condomínio fechado no qual condomínio consta com salão de festa, Bar molhado, piscina adulto e infantil, quadra de esportes, academia, sauna e lago.

5.4.2- Benfeitorias:

O imóvel um terreno objeto da presente avaliação corresponde a um imóvel urbano em condomínio fechado, terreno próprio para residência de alto padrão, pois fica em área nobre mas valorização da cidade.

6 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

7 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado. Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²).

Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o imóvel:

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: "*... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*".

7.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: "*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*". É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes".



8 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do terreno avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para terrenos os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliado se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e topografia. O que prevê a NBR 14653-2:

*1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**

2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis

3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

9 – CONCLUSÃO

Após visita no imóvel constatamos que o imóvel está localizado em uma região de grande valorização na zona urbana da cidade de Dourados aonde a topografia do terreno é plana, terreno em condomínio fechado de alto padrão com total segurança.

Considerando o estado em que se encontra este imóvel por se tratar de uma área localização urbana nobre da cidade de Dourados.

Analisamos que o valor de mercado de venda deste imóvel no estado em que se encontra, para o mês de Dezembro 2022 é em torno de **R\$ 1.300.000,00(hum milhão e trezentos reais)**

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação NBR 14653-1: 2001, e NBR 14653-2: 2004, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

*O presente laudo foi digitado em 02 (duas) vias, elaborado pelo Departamento de Vendas da Empresa **IMOBILIÁRIA CENTRAL**, com registro no CRECI Nº. 821-J, 14ª REGIÃO, com endereço à Avenida Presidente Vargas nº. 848, Jardim Central, Dourados/MS.*

Dourados - MS, 15 de Dezembro de 2022.

CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 11.415.839/0001/07

CENTRAL Creci 821-J
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ: 11.415.839/0001-07
Av. Presidente Vargas, 848 - Dourados/MS

ANEXO I
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



A





LOCALIZAÇÃO

